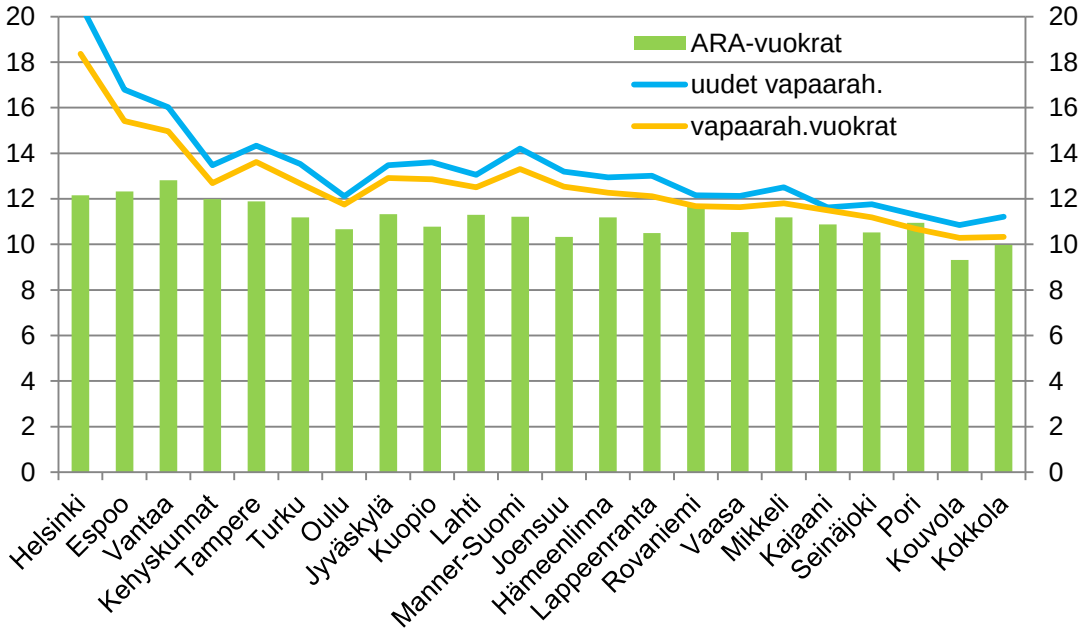
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

ISSN 1237-1288

Lisätiedot:
asuntomarkkina-asiantuntija
Hannu Ahola, p. 029 525 0855

Asuntomarkkinakatsaus 1/2016

17.3.2016



Kuvio 1. Keskivuokrat (€/m^2) pääkaupunkiseudulla ja maakuntien keskuskaupungeissa 2015.

Sisällys

Johdanto 3

1 Vuokrat nousevat asuntojen hintoja voimakkaammin 3

1.1 Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten vuokrien nousu jatkui voimakkaana 3

1.2 Muualla maassa vuokrien väliset erot tasoittuvat 4

1.3 Kelan asumistuet kasvoivat voimakkaasti 5

2 Kuntien vuokramarkkinatilanne 2015 5

2.1 Helsingissä ja Vantaalla ARA-asunnon saaminen on vaikeinta 6

2.2 Turussa, Lahdessa ja Jyväskylässä tasapainoiset vuokramarkkinat 7

2.3 Oulun asuntomarkkinat poikkeavat muista kasvukeskuksista 8

2.4 ARA-asuntojen ylitarjonta lisääntyy väestötappiokunnissa 9

2.5 Tyhjien ARA-asuntojen määrä 7 600 10

2.6 ARA-asuntojen käyttöaste ja vaihtuvuus 11

3 Maahanmuutto lisää vuokra-asuntojen kysyntää 12

3.1 Turvapaikanhakijasta asunnonhakijaksi 12

4 Yhteenveto kuntien vuokramarkkinatilanteesta 2015 13

Liitteet 14

Tietoa vuokra- ja asuntomarkkinoista 14

Kuntaliitokset 15

LiiteTaulukot ja -kuviot 16

ARA-indeksin laskeminen, poikkeukset ja tulkitseminen 19

JOHDANTO

Asuntomarkkinakatsauksen 1/2016 tiedot perustuvat ARAn kunnilta keräämiin tietoihin. Vuoden 2015 kyselyyn vastasi 282 kuntaa, vastausprosentti oli 93,7. ARA-asunnoista oli kyselyn piirissä 99 %. Kyselystä keskeiset tiedot on koottu liitteeseen 1 (Väestö- ja asuntomarkkinatietoja 2015 kunnittain).

Katsauksen painopiste on kuntien vuokra-asuntomarkkinoiden selvittämisessä koko maan, pääkaupunkiseudun ja maakuntien keskuskaupunkien osalta. Kuntien vuokramarkkinoiden eroja arvioidaan eri mittareita sisältävän ARA-indeksin avulla. ARA-asuntojen lisäksi myös vapaarahoitteiset vuokra-asuntomarkkinat on huomioitu katsauksessa. Vuokravertailuissa on käytetty Tilastokeskuksen ja Kelan vuokratilastoja.

ARA kerää ja analysoi asuntomarkkinoita ja rakentamista koskevia tietoja sekä tekee niihin liittyviä selvityksiä. ARAn asuntomarkkinakatsauksessa arvioidaan vuokra- ja omistusasuntomarkkinoiden sekä rakentamisen ajankohtaista tilannetta ja tulevaisuuden näkymiä. Katsaus julkaistaan 2-3 kertaa vuodessa.

1 VUOKRAT NOUSEVAT ASUNTOJEN HINTOJA VOIMAKKAAMMIN

ARA-asuntojen keskivuokra koko maassa oli 11,2 euroa neliöltä vuonna 2015. ARA-vuokrat nousivat 2,3 % edellisvuodesta. Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat 3,6 % ja niiden keskivuokra koko maassa oli 13,3 euroa neliöltä. Vuokrat nousivat jo viidentenä peräkkäisenä vuotena nopeammin kuin asuntojen hinnat.

Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat kuitenkin nousivat vuonna 2015 3,1 %, kun vuotta aikaisemmin hinnat olivat laskeneet hieman. Muualla Suomessa hinnat laskivat keskimäärin 1,7 % edellisvuodesta.[1]

Asuntokauppoja tehtiin Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton ennakkotietojen mukaan 100 000 vuonna 2015. Se on 3,7 % edellisvuotta enemmän. Luvussa ovat mukana sekä vanhat että uudet asunnot.

1.1 Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten vuokrien nousu jatkui voimakkaana

Vuonna 2015 pääkaupunkiseudun vuokrat nousivat 4,0 %, kun vuotta aiemmin nousua oli ollut 5,2 %. Helsingissä vuokrat nousivat 4,2 %, Vantaalla 3,8 % ja Espoossa 2,9 %. Keskimäärin vapaarahoitteinen vuokra-asunto pääkaupunki-seudulla maksoi 17,5 euroa neliöltä. Kalleinta on asua yksiössä Helsingissä, jossa uusien sopimusten keskivuokra oli lähes 25 euroa neliöltä.

Pääkaupunkiseudulla ARA-vuokrat olivat keskimäärin 12,0 euroa neliöltä, mikä on 2,9 % edellisvuotta enemmän. Helsingissä vapaarahoitteisten hintaero

[1] Tilastokeskus: Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2015 ennakkotieto

ARA-vuokriin ylitti ensimmäistä kertaa 50 % ja Espoossa eroa oli 25 %. Helsingin seudun kehyskunnissa vapaarahoitteiset vuokrat nousivat 5,0 %, mutta niiden ero ARA-vuokriin oli vain 5,8 % (taulukko 1).

Taulukko 1. Asuntojen vuokrat 2015 suurissa kaupungeissa (Tilastokeskus 17.3.2016).

	ARA-vuokrat		Vapaarah. vuokrat		Uudet vapaarah.		ero vapaarah. ja ARA-vuokrat	
Kaupunki	€/m²	vuosi-muutos	€/m²	vuosi-muutos	€/m²	vuosi-muutos	€/m²	%
Helsinki	12,15	2,9 %	18,37	4,2 %	20,53	3,7 %	6,22	51,2 %
Espoo	12,32	1,0 %	15,42	2,9 %	16,79	2,1 %	3,10	25,2 %
Vantaa	12,81	3,5 %	14,96	3,8 %	16,02	2,7 %	2,15	16,8 %
Kehyskunnat	11,99	2,5 %	12,69	5,0 %	13,47	1,5 %	0,70	5,8 %
Tampere	11,88	2,0 %	13,62	2,7 %	14,33	2,6 %	1,74	14,6 %
Turku	11,18	1,6 %	12,68	3,2 %	13,53	3,4 %	1,50	13,4 %
Oulu	10,66	2,3 %	11,74	2,8 %	12,11	2,2 %	1,08	10,1 %
Jyväskylä	11,33	3,1 %	12,91	4,3 %	13,47	4,6 %	1,58	13,9 %
Kuopio	10,77	3,0 %	12,86	2,7 %	13,60	2,8 %	2,09	19,4 %
Lahti	11,29	1,4 %	12,50	2,2 %	13,06	1,4 %	1,21	10,7 %
Manner-Suomi	11,21	2,3 %	13,30	3,6 %	14,20	3,0 %	2,09	18,6 %
Joensuu	10,33	3,7 %	12,53	4,3 %	13,19	5,8 %	2,20	21,3 %
Hämeenlinna	11,18	1,3 %	12,26	4,2 %	12,94	2,0 %	1,08	9,7 %
Lappeenranta	10,50	1,1 %	12,11	3,7 %	13,01	7,1 %	1,61	15,3 %
Rovaniemi	11,75	0,9 %	11,68	1,5 %	12,15	1,8 %	-0,07	-0,6 %
Vaasa	10,54	1,8 %	11,63	3,1 %	12,12	3,7 %	1,09	10,3 %
Mikkeli	11,18	2,4 %	11,80	5,4 %	12,50	4,4 %	0,62	5,5 %
Kajaani	10,88	1,5 %	11,49	3,4 %	11,62	0,8 %	0,61	5,6 %
Seinäjoki	10,52	2,9 %	11,18	3,4 %	11,76	3,8 %	0,66	6,3 %
Pori	10,94	0,0 %	10,68	3,1 %	11,30	2,3 %	-0,26	-2,4 %
Kouvola	9,31	2,8 %	10,28	3,3 %	10,85	3,6 %	0,97	10,4 %
Kokkola	9,97	4,9 %	10,32	4,4 %	11,21	6,7 %	0,35	3,5 %

1.2 Muualla maassa vuokrien väliset erot tasoittuvat

Muissa suurissa kaupungeissa (>100 000 asukasta) vapaarahoitteiset vuokrat olivat 10–20 % kalliimpia kuin ARA-vuokrat. Suurin ero oli Kuopiossa (19,4 %) ja pienin Oulussa (10,1 %). Pääkaupunkiseudun ulkopuolella kalleimmat hinnat niin ARA-(11,88 €/m^2) kuin vapaarahoitteisissa (13,62 €/m^2) vuokrissa löytyvät Tampereelta ja edullisimmat Oulusta (10,66 €/m^2 ja 11,74 €/m^2). Eniten vuokrat nousivat Jyväskylässä.

Vuokrien väliset erot olivat suuria myös Joensuussa (21,3 %) ja Lappeenrannassa (15,3 %). Muissa maakuntien keskuskaupungeissa jäädään alle 10 % Kouvolaa (10,4 %) ja Vaasaa (10,3 %) lukuun ottamatta. Rovaniemellä ja Porissa ARA-vuokrat olivat hieman kalliimpia kuin vapaarahoitteiset.

1.3 Kelan asumistuet kasvoivat voimakkaasti

Vapaarahoitteisen vuokra-asuntotarjonnan lisääntyminen ja vuokrien nousu näkyy Kelan asumistukien määrässä. Vuonna 2015 Kelan asumistuki-korvauksia[2] maksettiin 1 732 miljoonaa euroa. Se on 175 miljoonaa (14 %) enemmän kuin vuonna 2014. Eniten lisääntyi yleinen asumistuki, euroissa 23,6 % ja hakijoissa 19,5 %. ARA-asunnoissa asuvien keskimääräinen tuki nousi pääkaupunkiseudulla 10,6 % ja vapaarahoitteisissa asuvilla 15,7 %. ARA-vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla keskimäärin 3,5 % vuodessa ja vapaarahoitteiset 4,5 %, mikä selittää osan tuen kasvusta.

Taulukko 2. Yleistä asumistukea saavien ruokakuntien keskimääräinen asumistuki, vuokra ja huoneistoala elokuussa 2015.

Alue	ARA-vuokra-asunnot				Vapaarah.vuokra-asunnot			
	Tukea saavia ruoka-kuntia yht.	Asumis-tuki keski-määrin €/kk	Vuokra keski-määrin €/m^2/kk	Huoneisto-ala keski-määrin m^2	Tukea saavia ruoka-kuntia yht.	Asumis-tuki keski-määrin €/kk	Vuokra keski-määrin €/m^2/kk	Huoneisto-ala keski-määrin m^2
Koko maa	94 550	347,5	11,0	58,5	106 038	318,1	11,8	51,2
muutos	6,3 %	9,0 %	3,0 %	3,2 %	4,3 %	12,1 %	1,8 %	4,5 %
PKS	27 935	416,3	12,4	63,1	23 758	381,9	16,2	47,3
muutos	7,3 %	10,3 %	3,5 %	3,1 %	3,8 %	15,7 %	4,5 %	2,8 %

Eniten asumistukien kasvuun on kuitenkin vaikuttanut vuoden 2015 alussa voimaan tullut asumistukijärjestelmän muutos, jolla neliövuokran määrää ja asunnon kokoa koskevaa sääntelyä purettiin. Tuki nousi muun muassa pienissä asunnoissa, joista neliövuokraleikkuri oli tuen aiemmin leikannut. Myös lapsiperheiden asema parani muutoksen seurauksena. Työttömyyden kasvu vuoden 2015 aikana on puolestaan lisännyt tuen piiriin kuuluvien ruokakuntien määrää.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntoinvestointien kasvu on lisännyt vuokra-asunto-tarjontaa asuntopulasta kärsivissä kasvukeskuksissa. Niiden vuokrataso on kuitenkin korkeampi kuin ARA-asunnoissa ja tämä johtaa jatkossakin asumistukimenojen kasvuun, jos kohtuuhintaisia ARA-asuntoja ei valmistu riittävästi kasvukeskuksiin.

2 KUNTIEN VUOKRAMARKKINATILANNE 2015

ARA on arvioinut kuntien vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuutta ARA-indeksin avulla vuodesta 2012 alkaen. Indeksin avulla kunnan asuntomarkkinatilannetta voi verrata muihin kuntiin, minkä lisäksi kunnan omaa kehitystä voi arvioida indeksin muutosten avulla. Indeksin arvot perustuvat ARAn kunnilta keräämiin tietoihin. Kuntakohtaiset asuntomarkkinatiedot ja ARA-indeksi ovat liitteessä 1.

[2] Yleinen asumistuki, eläkkeensaajan asumistuki, opintotuen asumislisä ja sotilaiden asumisavustus.

ARA-indeksin laskentaperusteet löytyvät selvityksen lopusta, Taulukot ja kuviot -osiosta.

2.1 Helsingissä ja Vantaalla ARA-asunnon saaminen on vaikeinta

Vuonna 2015 **kireä tai melko kireä** markkinatilanne vallitsi 14 kunnassa, joissa asui yli 1,7 miljoonaa asukasta. ARA-asunnoista 42 % sijaitsee näissä kunnissa. Niiden väestönkasvu on nopeaa, eikä vuokra-asuntoja ole riittävästi kysyntään nähden. ARA-asuntojen suosiota lisäävät niiden edulliset vuokrat vapaarahoitteisiin verrattuna.

Vuoden 2015 lopulla **kireästä markkinatilanne** oli vain Helsingissä ja Vantaalla. Helsingissä ja Espoossa ARA-indeksi laski edelliseen vuoteen verrattuna, mutta Vantaalla se nousi jo neljättä vuotta peräkkäin. Espoon sijoitus vaihtui kireästä melko kireään luokkaan.

Taulukko 3. ARA-indeksi suurissa kaupungeissa 2012–2015.

Kunta	2012	2013	2014	2015	ARA-asuntojen markkinatilanne
Helsinki	48,1	46,8	47,2	**43,0**	kireä
Vantaa	30,3	32,1	32,3	**33,1**	
Espoo	30,1	30,0	33,7	**29,2**	melko kireä
Tampere	18,8	17,6	20,7	**20,6**	
Kuopio	24,6	22,5	20,2	**20,5**	
Turku	15,8	17,4	17,2	**19,0**	tasapainoinen
Lahti	19,1	20,3	17,3	**17,3**	
Jyväskylä	17,4	16,9	16,5	**16,2**	
Oulu	13,1	12,8	11,9	**12,2**	lievää ylitarjontaa

Helsingin ARA-indeksin laskua selittää tilastointitavan muutos, jossa hakemusten voimassaoloaikaa lyhennettiin kuudesta kolmeen kuukauteen. Tämä vähensi ARA-asuntoa jonottavien määrää 30 %, vaikka saapuneiden hakemusten määrä lisääntyi vuoden aikana 12 %. ARA-asunnon saaneiden ruokakuntien määrä pysyi samalla tasolla kuin vuonna 2014.

Helsingin tarjontaa heikentää ARA-asuntojen pieni vaihtuvuus (10,9 %) ja uudistuotannon niukkuus kysyntään nähden. Vuonna 2015 Helsingissä käynnistettiin tavallista enemmän (813) normaaleja ARA-vuokra-asuntoja, mutta ne valmistuvat markkinoille vasta vuoden 2016 aikana (taulukko 9).

Vantaalla markkinatilanteen kiristyminen näkyy asuntojonon 35 % kasvussa, johon osaltaan vaikutti ARA-asuntojen tarjonnan vähentyminen 15 %. Suhteessa väkilukuun Vantaalla oli jopa Helsinkiä enemmän ARA-asunnon hakijoita (taulukko 4). Vantaan vuokratarjonta lisääntyy vuoden 2016 aikana, koska siellä käynnistettiin Helsingin tapaan tavallista enemmän normaaleja ARA-vuokra-asuntoja (460) vuoden 2015 aikana.

Espoossa tilastointimuutos tehtiin syksyllä 2015, joten sen vaikutukset eivät vielä näkyneet täysimääräisinä. Espoon asuntojono kuitenkin lyheni 3 % vuoden takaiseen verrattuna, vaikka saapuneiden hakemusten määrä oli 2 % suurempi. ARA-asuntojen tarjonta lisääntyi 10 % vuoden aikana, mikä helpotti Espoon kireää markkinatilannetta.

Melko kireään markkinaluokkaan sijoittui suurista kaupungeista Espoon lisäksi Tampere ja Kuopio. Helsingin seudun nopeasti kasvavista kehyskunnista Kirkkonummi, Kerava, Porvoo, Järvenpää ja Tuusula sijoittuivat samaan markkinaluokkaan

Tampereella hakijoita oli vuoden lopulla 15 % vähemmän kuin 2014, mutta ARA-asunnon saaneiden ruokakuntienkin määrä pieneni 7 %. Tampereella ARA-asuntojen tarjontaa heikentää niiden pieni vaihtuvuus (15,4 %) ja uudistuotannon vähäisyys. Tampereella on kolmen viime vuoden aikana aloitettu vain noin 50 normaalin ARA-vuokra-asunnon rakentaminen. Samaan aikaan kaupunkiin on rakennettu poikkeuksellisen runsaasti vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, mikä on hillinnyt asuntojonojen kasvua, mutta lisännyt asumiskustannuksia. Tampereella vapaarahoitteiset vuokrat ovat pääkaupunkiseudun kuntien jälkeen seuraavaksi kalleimpia (taulukko 1).

Kuopiossa ARA-asunnon saaneita oli 11 % enemmän kuin 2014. Asuntojono lyhentyi peräti 33 %. Myös Kuopiossa vapaarahoitteinen vuokratarjonta lisääntyi edellisvuoteen verrattuna. Kuopiossa on Helsingin jälkeen toiseksi eniten ARA-vuokra-asuntoja väkilukuun nähden (103 per 1 000 asukasta).

Taulukko 4. ARA-asuntojen hakijat ja asunnon saaneet suurissa kaupungeissa 2015.

Alue/ Kaupunki	Väkiluku muutos	Hakijaruokakuntia 2015	muutos	Asunnon saaneet 2015	muutos	per 1000 asukasta hakijoita	ARA-asuntoja*
Helsinki	1,1 %	21 200	-30 %	5 820	0 %	34	109
Espoo	1,4 %	7 400	-3 %	3 700	10 %	27	83
Vantaa	1,8 %	10 690	35 %	3 059	-15 %	50	82
PKS:n kehyskunnat	0,4 %	9 061	-9 %	4 591	2 %	20	50
Turku	1,0 %	5 592	5 %	3 634	-1 %	30	98
Tampere	0,9 %	6 232	-15 %	3 909	-7 %	28	95
Jyväskylä	1,1 %	4 164	6 %	2 837	4 %	30	97
Kuopio	0,7 %	2 684	-33 %	2 325	11 %	24	103
Oulu	1,1 %	2 581	-17 %	4 471	-4 %	13	77
Lahti	0,0 %	1 740	-17 %	1 667	-10 %	17	98
Muu maa	-0,3 %	17 746	-8 %	27 119	2 %	6	65
Koko maa	0,2 %	94 480	-11 %	67 808	-1 %	17	68

*) ARA-asuntojen määrissä ei ole mukana asumisoikeusasuntoja.

2.2 Turussa, Lahdessa ja Jyväskylässä tasapainoiset vuokramarkkinat

Tasapainoinen markkinatilanne vallitsi 31 kunnassa. Niiden ARA-asuntojen kysyntä ja tarjonta vastaavat vuositasolla hyvin toisiaan, eikä pitkiä jonoja tai

asuntojen vajaakäyttöä ilmene kuin satunnaisesti. Osa asunnoista voi olla epäkurantteja huoneistokoon tai sijainnin suhteen, minkä takia vaihtuvuutta ja tyhjiä asuntoja esiintyy vähemmän suosituilla alueilla. Asuntokannan kokoon suhteutettuna ongelmat ovat pieniä ja vapaana olevat asunnot tasoittavat kysynnän vaihteluita. ARA-asuntojen vuokrat ovat yleensä 0–15 % vapaarahoitteisia edullisempia.

Turussa markkinatilanne on kiristynyt vuodesta 2012 alkaen, mutta sijoitus säilyi edelleen tasapainoisten luokassa. Turussa ARA-asuntojen kysyntä kasvoi 5 % edellisvuodesta ja tarjonta supistui 1 %.

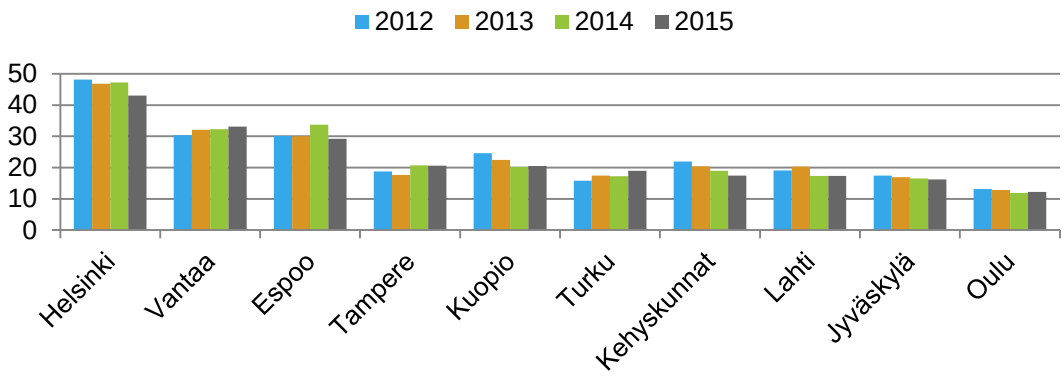
Jyväskylässä ARA-indeksi laski loivasti neljättä vuotta peräkkäin, mutta sijoitus säilyi ennallaan. Jyväskylässä ARA-asuntojen kysyntä lisääntyi 6 % ja tarjonta 10 %.

Lahdessa ARA-asuntojen kysyntä pieneni 17 % ja tarjonta 10 %. Lahden ARA-tarjonta oli riippuvainen vanhan asuntokannan vaihtuvuudesta, sillä kolmessa vuodessa on aloitettu vain 50 normaalin vuokra-asunnon rakentaminen. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen lisääntynyt tarjonta on kuitenkin pitänyt kaupungin markkinatilanteen tasapainoisena, toisaalta tyhjien ARA-asuntojen määrä nousi selvästi edellisvuoteen verrattuna.

Suurten kaupunkien *kehyskunnista* tasapainoinen markkinatilanne vallitsi mm. Hyvinkäällä (19,2), Sipoossa (19,1), Raisiossa (17,9), Pirkkalassa (19,1), Lempäälässä (16,5) ja Kangasalassa (15,2).

2.3 Oulun asuntomarkkinat poikkeavat muista kasvukeskuksista

Oulussa väkiluku kasvoi edelleen voimakkaasti (1,1 %). 200 000 asukkaan raja rikkoutuu vuoden 2016 aikana. Muista kasvukeskuksista poiketen Oulussa asuntojen hinnat ja vuokrat ovat edullisia ja vuokra-asuntoja on runsaasti tarjolla. Kaupungin aktiivisen maanhankinnan ansiosta tontteja on runsaasti tarjolla. Uudistuotannon kilpailutilanteen kannalta on olennaista, että Oulussa sitä rakentavat suurten valtakunnallisten toimijoiden lisäksi paikalliset rakennusliikkeet.
.



Kuvio 2. ARA-indeksi suurissa kaupungeissa 2012–2015

ARA-indeksin perusteella Oulussa on ollut lievää ylitarjontaa vuokra-asunnoista vuosina 2012–2015. Vuonna 2015 ARA-asuntoa jonottavien määrä pieneni Oulussa 17 %. Vuotta aikaisemmin vähennystä oli ollut 31 %. Samaan aikaan ARA-vuokra-asuntojen tarjonta on hieman lisääntynyt. Tarjontaa ylläpitää ARA-asuntojen noin 30 % vaihtuvuus sekä uudistuotanto.

Oulussa on aloitettu viimeisen kolmen vuoden aikana noin 400 normaalin vuokra-asunnon rakentaminen. Oulun vuokra-asuntojen tarjontaa on lisännyt myös asumisoikeusasuntojen heikko kysyntä. Niistä joka neljäs, 450 asuntoa oli vuokrattuna vuoden 2015 alussa.

Lievä ylitarjonta näkyy Oulussa ARA-asuntojen käyttöasteissa ja tyhjien asuntojen määrässä. Tyhjät ARA-asunnot keskittyvät Meri-Toppilaan, jonne rakennettiin 90-luvun lamavuosina runsaasti vuokra-asuntoja.

2.4 ARA-asuntojen ylitarjonta lisääntyy väestötappiokunnissa

ARA-asuntojen **lievää ylitarjontaa** esiintyi vuonna 2015 94 kunnassa ja **ylitarjontaa** 141 kunnassa. Vuotta aikaisemmin kuntia oli 14 vähemmän. Manner-Suomen kunnista jo 78 %:ssa esiintyy ARA-asuntojen vajaakäyttöä. Kuntien keskimääräinen väestötappio oli vuonna 2015 keskimäärin 1,0 %. Niissä sijaitsee 39 % ARA-vuokra-asunnoista ja 49 % väestöstä.

Taulukko 5. ARA-indeksi maakuntien keskuskaupungeissa 2012–2015.

Kunta	2012	2013	2014	2015	ARA-asuntojen markkinatilanne
Joensuu	18,1	16,1	16,6	**15,1**	tasapainoinen
Lappeenranta	16,7	13,4	13,2	**13,6**	
Mikkeli	17,2	16,1	12,0	**13,3**	
Hämeenlinna	14,7	15,4	15,4	**13,0**	
Kouvola	12,3	11,6	12,1	**12,5**	
Pori	15,0	13,1	12,0	**12,0**	lievää ylitarjontaa
Kokkola	11,7	11,9	12,2	**11,4**	
Vaasa	14,3	11,9	9,6	**11,3**	
Rovaniemi	12,6	11,6	10,7	**10,4**	
Seinäjoki	13,1	13,3	12,0	**10,1**	
Kajaani	10,3	9,4	11,8	**9,1**	ylitarjontaa

Tyypillistä ylitarjontakunnille on ARA-asuntojen alhainen käyttöaste (< 90 %) ja suuri vaihtuvuus (>30 %). Tyhjiä ARA-asuntoja on paljon, jopa yli 10 % asuntokannasta. Vuokraamista vaikeuttaa ARA-talojen huono kunto, asuntojen suuri keskikoko kysyntään nähden[3] ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen

[3] Vuonna 2015 ARA-asuntojen hakijoista 58,3 % oli yhden hengen talouksia. Väestöltään eniten vähenevissä maakunnissa yhden hengen hakijoiden osuus on vielä suurempi, esim. Kainuussa 71,6 %.

edullisuus ARA-vuokriin verrattuna. ARA-asuntojen keskivuokra oli kalliimpi 206 kunnassa[4].

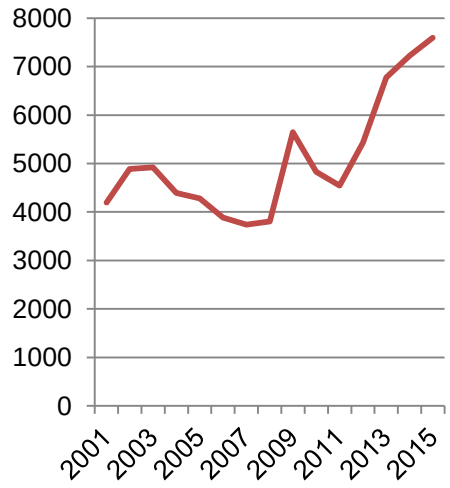
Maakuntien keskuskaupungeista lievää ylitarjontaa esiintyy Hämeenlinnassa, Kokkolassa, Kouvolassa, Lappeenrannassa, Mikkelissä, Porissa, Rovaniemellä, Seinäjoella ja Vaasassa. Vakavamman ylitarjonnan luokkaan kuuluu Kajaani. Muita ylitarjontakuntia ovat mm. Jämsä, Savonlinna, Varkaus, Kemi ja Tornio.

Työpaikkojen lisääntyminen tai vähentyminen kunnassa voi muuttaa markkinatilanteen nopeastikin. Äänekoskella tyhjien ARA-asuntojen määrä puolittui vuodessa ja käyttöaste nousi 5 prosenttiyksikköä 92,4 %:iin ja samalla ”markkinaluokitus” nousi yhden luokan ylöspäin.

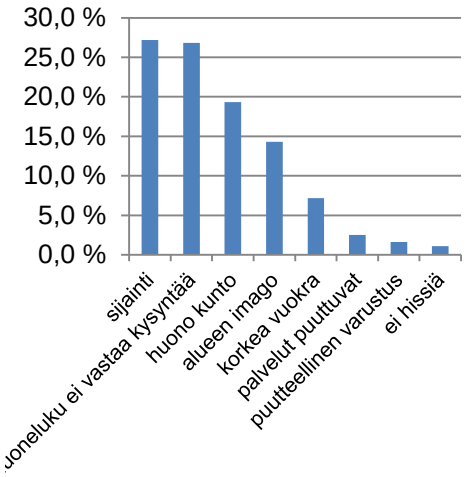
2.5 Tyhjien ARA-asuntojen määrä 7 600

Kasvukeskusten ulkopuolella ARA-asuntojen markkinatilanne on haastava. Hakijamäärän vähentymisen lisäksi ongelmia aiheuttaa vanheneva, peruskorjausta vaativa asuntokanta ja pienillä ruokakunnille sopimaton huoneistojakauma. Osa väestöltään vähenevistä kunnista on vaikeuksista huolimatta onnistunut sopeuttamaan asuntokantansa kysyntää vastaavaksi, minkä johdosta niiden ARA-asuntojen käyttöasteet on pysynyt hyvällä tasolla. Useissa kunnissa sopeuttamistoimiin ei ole ryhdytty ajoissa tai ne ovat jääneet riittämättömiksi, mikä näkyy tyhjien ARA-asuntojen määrän tasaisena kasvuna vuodesta 2008 alkaen.

Kuvio 3. Tyhjät ARA-asunnot 2001–2015.



Kuvio 4. Tyhjänä olon syyt.



ARAn asuntomarkkinakyselyn mukaan vuoden 2015 lopulla vähintään **kaksi kuukautta tyhjillään** olleita ARA-vuokra-asuntoja oli koko maassa noin 7 600. Niistä 56 % oli ollut tyhjänä vähintään kuusi kuukautta. Tyhjistä ARA-asunnoista 470 (6,5 %) oli tarkoitettu erityisryhmille. Tyhjien osuus kaikista ARA-vuokra-asunnoista oli koko maassa 2 %. Tyhjänä olon syyt johtuivat

[4] Kelan yleisen asumistuen saajien kuntatilasto, elokuussa 2015

kuntien mukaan ennen kaikkea sijainnista (27 %), väärästä huoneluvusta (27 %) tai asunnon huonosta kunnosta (19 %).

Määrällisesti eniten tyhjiä ARA-asuntoja oli Kemissä (410), Rovaniemellä (252) ja Savonlinna (224). Tyhjiä ARA-asuntoja on myös kasvukeskuksissa, esimerkiksi Oulussa (170), Lahdessa (118) ja Jyväskylässä (105). Suhteessa niiden ARA-asunto-kantaan tyhjien määrä jää alle 1,5 %, kun se 22 kunnassa ylitti 20 %. Pyhärannassa ja Pelkosenniemellä yli 40 % ARA-asunnoista oli tyhjänä. Kolme neljäsosaa ARA-asunnoista sijaitsee kuitenkin kunnissa, joissa tyhjien osuus jää alle 2 %. Vähiten tyhjiä ARA-asuntoja oli Uudellamaalla (0,3 %) ja eniten Lapissa (9,2 %).

2.6 ARA-asuntojen käyttöaste ja vaihtuvuus

Kuntien omistamien ARA-asuntojen keskimääräinen **käyttöaste**[5] oli 90,6 % vuonna 2015. Vähintään 98 % käyttöaste oli 45 kunnassa, mm. kaikissa pääkaupunkiseudun kunnissa, Tampereella, Turussa ja Kuopiossa. Vuonna 2014 alle 90 % käyttöasteen kuntia oli 80, mutta vuonna 2015 määrä nousi 102 kuntaan. Maakuntien keskuskaupungeista alle 95 % käyttöasteen jäivät mm. Kouvola (92,5 %), Pori (93,0 %), Jyväskylä (94,0 %) Kajaani (94,4 %) ja Vaasa (94,6 %).

Kuntien omistamien ARA-asuntojen **vaihtuvuus** oli keskimäärin 24,7 % eli joka neljäs ARA-asunto sai uuden asukkaan vuonna 2015. Alle 10 % vaihtuvuus oli 11 kunnassa, mutta yli 30 % vaihtuvuudesta kärsittiin 74 kunnassa. Vaihtuvuus oli pienintä pääkaupunkiseudulla (12,4 %). Eniten vaihtuvuutta oli Pohjois-Pohjanmaalla (28,8 %). Koko maan tasolla käyttöaste ja vaihtuvuus pysyivät lähes ennallaan vuoteen 2014 verrattuna.

Taulukko 6. Käyttöasteet kuntien ARA-asunnoissa 2014 ja 2015.

		2015		2014	
Käyttöaste	**(%)**	**kpl**	**%**	**kpl**	**kpl**
erinomainen	>= 98,0	45	15 %	47	16 %
hyvä	95,0 - 97,9	58	19 %	58	19 %
tyydyttävä	90,0 - 94,9	72	24 %	82	27 %
heikko	< 90,0	103	34 %	91	30 %
ei tietoa		23	8 %	23	8 %
	yht.	**301**	**100 %**	**301**	**100 %**
Keskiarvo		**90,5**		**90,8**	

[5] Kuntakohtaisten käyttöasteiden painottamaton keskiarvo. Asuntojen määrällä painotettu keskiarvo on huomattavasti suurempi. Asuntojen vaihtuvuuden keskiarvo laskettu vastaavasti.

Taulukko 7. Vaihtuvuus kuntien ARA-asunnoissa 2014 ja 2015.

Vaihtuvuus (%)		2015		2014	
		kpl	%-osuus	kpl	%-osuus
er.suuri	> 40	14	5 %	11	4 %
suuri	30 - 40	60	20 %	60	20 %
normaali	20 - 29,9	128	43 %	126	42 %
pieni	10 – 19,9	65	22 %	66	22 %
er. pieni	< 10	11	4 %	15	5 %
ei tietoa		23	8 %	23	8 %
yht.		**301**	**100 %**	**301**	**100 %**
Keskiarvo		**24,7**		**24,6**	

3 MAAHANMUUTTO LISÄÄ VUOKRA-ASUNTOJEN KYSYNTÄÄ

Tyhjiä ARA-asuntoja olisi ollut tuhat enemmän vuonna 2015, jollei niitä olisi hyödynnetty turvapaikanhakijoiden (670) tai turvapaikan saaneiden kiintiö-pakolaisten asuntoina (330). ARAn kyselyn mukaan:

- **59 kuntaa** oli valmis sijoittamaan turvapaikanhakijoita tyhjiin ARA-asuntoihin, joita niillä oli **2 600**.
- **157 kuntaa** ei halunnut sijoittaa turvapaikanhakijoita ARA-asuntoihinsa. Useiden kuntien kohdalla tyhjien ARA-asuntojen vähäisyys oli syynä ”Ei” vastaukseen.
- **66 kuntaa** jätti vastaamatta kysymykseen.

"Ei" ja "Ei vastausta"-kunnissa oli **5 000** tyhjää ARA-asuntoja vuoden 2015 lopulla. Osa näistäkin asunnoista soveltuu lyhytaikaiseksi tarkoitettuun turvapaikanhakijoiden majoitukseen, mikäli ne sijaitsevat vastaanottokeskusten läheisyydessä ja asuntojen käyttöaste on ennestään matala. Kaikkien tyhjien ARA-asuntojen hyödyntäminen ei kuitenkaan ole realistista syrjäisen sijainnin tai huonon kunnon takia.

3.1 Turvapaikanhakijasta asunnonhakijaksi

Vuonna 2015 Suomeen saapui **32 500** turvapaikanhakijaa, joista suurin osa saa turvapaikkapäätöksen vuoden 2016 aikana. Pellervon taloustutkimus PTT arvioi, että myönteisen päätöksen saa noin 15 000 maahanmuuttajaa perheen-yhdistämiset huomioiden. Tämä aiheuttaa ARAn arvion mukaan 5 000–7 000 vuokra-asunnon tarpeen koko maan tasolla. Suuri osa kysynnästä tulee kohdistumaan ARA-asuntoihin, joissa asunnottomat hakijat ovat etusijalla muihin hakijoiden nähden.

Edellä mainitun perusteella vuokra-asuntojen kysyntä lisääntyy vuoden 2016 aikana **vastaanottokeskuspaikkakunnilla** ja **suurissa kaupungeissa**, jonne maahanmuuttajia hakeutuu työn ja tuttavien perässä. Arviolta puolet turvapaikan saaneista päätyy muutaman vuoden sisällä pääkaupunkiseudulle,

jossa ARA-asuntojen tilanne on ennestään vaikea erityisesti yksittäisten asunnon hakijoiden kohdalla. Asunnon saannin pitkittyminen lisää tuttavien ja sukulaisten luona asumista. Tilannetta pahentaa, kun osa kielteisen päätöksen saaneista turvapaikanhakijoista jää maahan. Jos asuntoja tai asumisratkaisuja ei ole tarjolla, asunnottomuus lisääntyy. Vuokramarkkinat kiristyvät myös muissa kasvukeskuskaupungeissa, jonne maahanmuuttajia hakeutuu. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa, mikä ylläpitää niiden korkeaa vuokratasoa.

Tammi-maaliskuussa 2016 turvapaikkahakemuksia oli vireillä vajaa 3 000. Määrä on selvästi pienempi kuin syksyllä 2015, jolloin vastaava määrä hakijoita tuli muutamassa viikossa. Pohjoismaiden tiukentunut rajakontrolli ja Suomen kiristykset turvapaikan saamisessa ovat hillinneet pakolaisten pääsyä Suomeen. Tarve uusien vastaanottokeskusten perustamiseen on vähentynyt ja osa vanhoista on jo lakkautettu. Pakolaisten määrä voi kuitenkin kääntyä uuteen kasvuun, jos Syyrian sota jatkuu, eivätkä EU-maat löydä ratkaisua pakolaisten vastaanottamiseen.

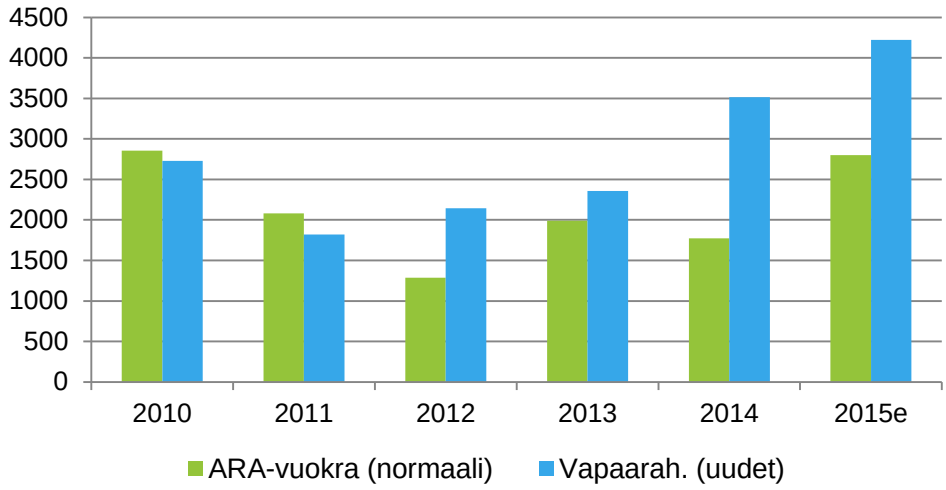
4 YHTEENVETO KUNTIEN VUOKRAMARKKINATILANTEESTA 2015

ARA-asunnoista on eniten pulaa pääkaupunkiseudulla, jossa ARA-vuokrien ja vapaarahoitteisten vuokrien erot kasvoivat edelleen. Myös Tampereella, Kuopiossa ja useissa pääkaupunkiseudun kehyskunnissa ARA-asuntojen kysyntä ylittää niiden tarjonnan.

Vuokrataloyhtiöt, rahastot ja eläkeyhtiöt ovat rakennuttaneet uusia vuokra-asuntoja suurimmista kasvukeskuksista kiihtyvään tahtiin. Kahden viimeisen vuoden aikana on aloitettu noin 7 000 uuden vapaarahoitteisen vuokra-asunnon rakentaminen. Niistä suurin osa on eniten kysyttyjä yksiöitä ja kaksioita. Vapaarahoitteisen vuokra-asuntotarjonnan lisääntyminen kasvukeskuksissa on osittain korvannut ARA-asuntojen puutetta, mutta ARA-asuntojen kysyntä on pysynyt korkeana vuokrien suuren hintaeron takia. Vuokraltaan kalliimmat vapaarahoitteiset vuokra-asunnot nostavat asumistukimenoja myös tulevaisuudessa, jos uusien ARA-asuntojen tuotanto jää niitä pienemmäksi.

Muualla maassa vuokrien väliset erot tasoittuvat ja ARA-asuntojen käyttöasteet laskevat väestöltään vähenevissä kunnissa. Tyhjien ARA-asuntojen määrä lisääntyi edellisvuodesta 370 asunnolla, mutta määrä olisi ollut noin 1 000 asuntoa suurempi, jollei ARA-asuntoja olisi käytetty maahanmuuttajien asuttamiseen.

Vuokra-asuntojen tarve kasvaa maahanmuuton seurauksena vuoden 2016 aikana, kun oleskelulupapäätökset astuvat voimaan. Väestöltään vähenevien kuntien tyhjiä ARA-asuntoja voidaan hyödyntää turvapaikanhakijoiden asuttamisessa, mutta ne eivät ole pysyvä ratkaisu ongelman ratkaisemiseen. Maahanmuuttajat hakeutuvat kantaväestön tapaan kohti työpaikkoja, palveluita ja sukulaisia eli pääkaupunkiseudulle ja muihin suuriin kaupunkeihin.



Kuvio 5. Aloitetut vuokra-asunnot rahoitusmuodon mukaan 2010–2015. Kuviossa ei ole mukana asumisoikeus- tai erityisryhmien vuokra-asuntoja. (Lähde: ARA, RT)

LIITTEET

Liite 1. Väestö- ja asuntomarkkinatietoa ARA-asunnoista kunnittain 2015

TIETOA VUOKRA- JA ASUNTOMARKKINOISTA:

ARAn asuntomarkkinakatsaukset
http://www.ara.fi/fi-FI/ARAtietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat

ARA: Vuokratiedot kunnittain (Kelan yleisen asumistuen saajat)
http://www.ara.fi/fi-FI/ARAtietopankki

Kelan Tilastokatsaus 2016:
http://www.kela.fi/tilastokatsaukset-20161

Pellervon taloustutkimus: Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2016
http://ptt.fi/ennusteet/kansantalous/asuntomarkkinat-2016/

Maahanmuuttoviraston tilastot:
http://www.migri.fi/medialle/tilastot

Tilastokeskus: Asuntojen vuokrat 2015 (julkaistaan 7.3.2016)

KUNTALIITOKSET

Kuntaliitokset 2015

Kuopio ja Maaninka yhdistyivät **Kuopioksi**
Lieto ja Tarvasjoki yhdistyivät **Liedoksi**
Pori ja Lavia yhdistyivät **Poriksi**

Kuntaliitokset 2016

Lahti ja Nastola yhdistyivät **Lahdeksi**
Kurikka ja Jalasjärvi yhdistyivät **Kurikaksi**
Hollola ja Hämeenkoski yhdistyivät **Hollolaksi**
Säkylä ja Köyliö yhdistyivät **Säkyläksi**

Kuntaliitokset 2017 (valmisteilla olevat)

Eurajoki ja Luvia
Kuopio ja Juankoski

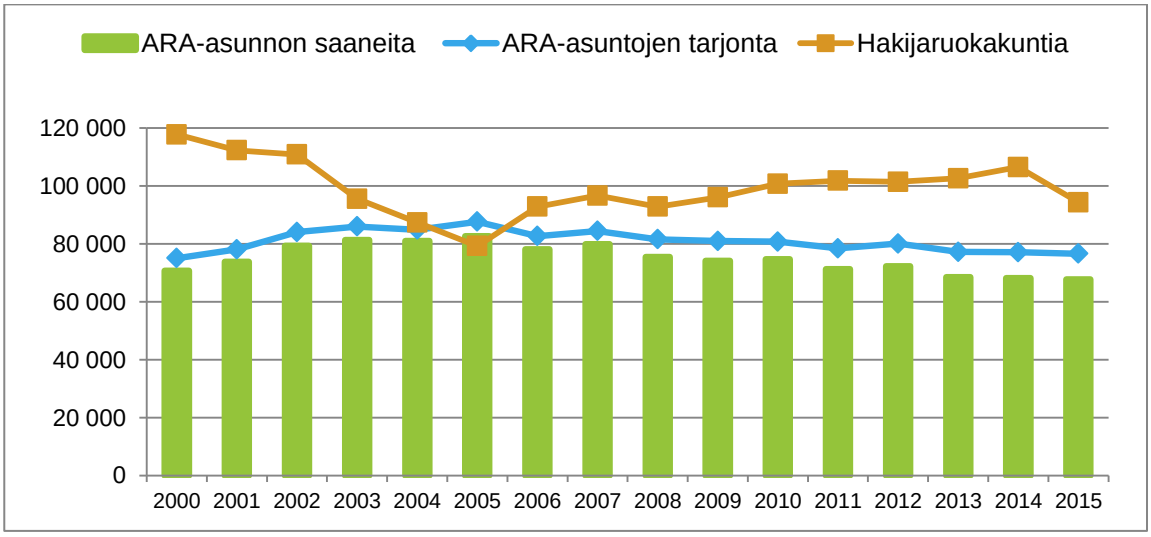
LIITETAULUKOT JA -KUVIOT

Taulukko 8. Alkavat **normaalit** ARA-vuokra-asunnot suurissa kaupungeissa 2011–2015.

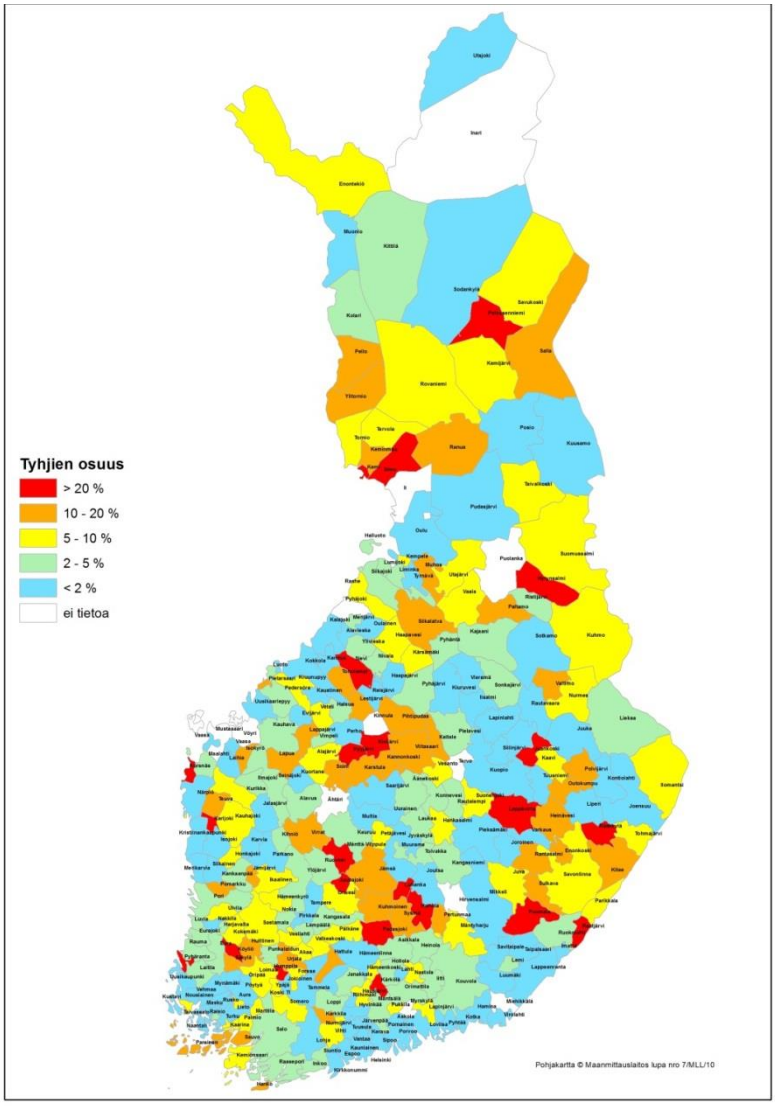
Kaupunki	2015	2014	2013	2012	2011	yht.	/1000 asukas
Helsinki	813	614	288	186	766	2 667	4,2
Espoo	251	297	198	108	283	1 137	4,2
Vantaa	460	212	312	46	253	1 283	6,0
Tampere	19	0	35	81	72	207	0,9
Turku	88	0	112	74	28	302	1,6
Oulu	155	100	136	0	78	469	2,4
Jyväskylä	42	126	124	93	33	418	3,0
Kuopio	0	0	138	144	108	390	3,5
Lahti	0	45	0	54	0	99	1,0

Taulukko 9. Alkavat ARA-asunnot (myös asumisoikeus- ja erityisryhmien asunnot) suurissa kaupungeissa 2011–2015.

Kaupunki	2015	2014	2013	2012	2011	yht.	/1000 asukas
Helsinki	1 522	1 564	1 025	861	1 702	6 674	10,6
Espoo	551	689	332	456	688	2 716	10,1
Vantaa	670	636	720	216	387	2 629	12,3
Tampere	122	192	355	318	269	1 256	5,6
Turku	203	191	375	177	154	1 100	5,9
Oulu	240	221	216	303	124	1 104	5,6
Jyväskylä	526	552	250	388	118	1 834	13,4
Kuopio	186	45	313	356	108	1 008	9,0
Lahti	399	119	127	235	275	1 155	11,1



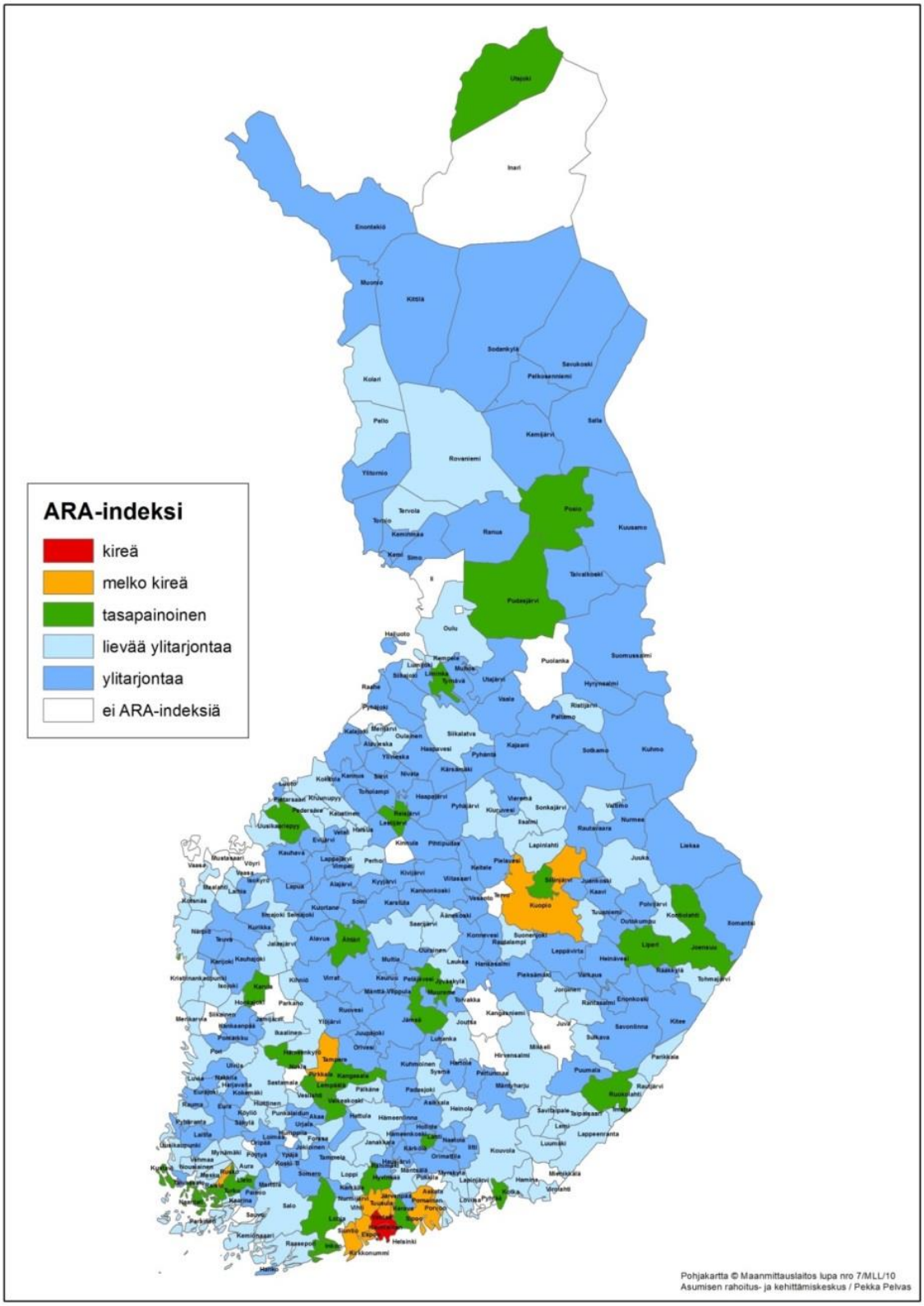
Kuvio 6.ARA-asuntojen kysyntä ja tarjonta 2000–2015.



Kuvio 7. Tyhjät ARA-asunnot kunnittain 2015.

Taulukko 10. Tyhjät ARA-asunnot 2015.

Tyhjien osuus	**kuntia yht.**	**%-osuus**	**ARA-asuntoja**	**%-osuus**
> 20 %	22	7 %	4 508	1 %
10-20 %	45	15 %	12 136	3 %
5-10 %	57	19 %	28 582	8 %
2-5 %	63	21 %	42 691	11 %
< 2 %	94	31 %	280 796	75 %
ei tietoa	20	7 %	5 159	1 %
yht.	**301**	**100 %**	**373 872**	**100 %**



Kuvio 8. ARA-indeksi kunnittain 2015.

Taulukko 11.
Kuntien ARA-indeksin jakauma, väestötietoa ja ARA-vuokra-asunnot 2015.

ARA-asuntojen markkinatilanne	ARA-indeksi	kuntia yht.	%	väkiluku	%	väestön-muutos*	ARA-asuntoja	ARA-as. osuus
kireä	30-50	2	1 %	843 039	15 %	1,4 %	86 281	23 %
melko kireä	20-29,9	12	4 %	872 565	16 %	0,9 %	69 275	19 %
tasapainoinen	15-19,9	31	10 %	955 379	18 %	-0,1 %	68 979	18 %
lievää ylitarjontaa	10-14,9	94	31 %	1 632 267	30 %	-0,7 %	90 474	24 %
ylitarjontaa	0-9,9	141	47 %	1 024 300	19 %	-1,1 %	53 928	14 %
ei ARA-indeksiä		21	7 %	130 074	2 %	-1,0 %	4 935	1 %
		301	100 %	5 457 624	100 %	0,2 %	373 872	%

ARA-INDEKSIN LASKEMINEN, POIKKEUKSET JA TULKITSEMINEN

ARA-indeksin arvot perustuvat ARAn kunnilta keräämiin tietoihin. Kunnat saavat tiedot ARA-asuntoja omistavilta yhteisöiltä ja vastaavat niiden perusteella ARAn asuntomarkkinakyselyyn. Tietojen oikeellisuutta ei ole tarkistettu, mutta selvästi poikkeavien lukujen kohdalla on kunnille lähetetty tarkistuspyyntö.

ARA-indeksin arvot ovat väliltä 0 - 50. ARA-indeksin mittareita ovat:

1) Asunnon saaneet/hakijat
2) Erittäin kiireell. hakijoiden osuus
3) Asukasvaihtuvuus
4) ARA-asuntojen käyttöaste
5) Asunnottomia /1 000 asukasta.

Taulukossa 2. kunnat on jaettu viiteen markkinaluokkaan ARA-indeksin perusteella. Lisäksi taulukosta käy ilmi, miten paljon väestöä ja ARA-asuntoja kussakin markkinaluokassa on yhteensä. Kuntakohtaiset asuntomarkkinatiedot ja niiden perusteella laskettu ARA-indeksi löytyy liitteestä 1.

ARA-indeksin tulkinnassa on huomioitava

- Osa mittareista koskee poikkileikkaustilannetta 15.11.2015, joka on voinut olla poikkeava normaalitilanteeseen nähden.
- Jos 1 tieto 5:stä on puuttunut, ARA-indeksi on laskettu 4 muuttujan keskiarvona.
- Mikäli kunnan ilmoittama asukasvaihtuvuus on ollut ristiriitainen tai se on puuttunut, on indeksiin laskettu asukasvaihtuvuus haettavana olleiden asuntojen suhteella ARA-vuokra-asuntokantaan,

- Käyttöasteen ja asukasvaihtuvuuden laskennassa on käytetty suurimman omistajan tietoja niiden kuntien kohdalla, jotka omistavat vähän tai ei lainkaan ARA-asuntoja. Vuoden 2015 kyselyssä tällaisia kuntia olivat Rovaniemi, Vihti, Hämeenkoski ja Hausjärvi.
- Liitetaulukoissa esiintyy tietoja kuntien ARA-asuntojen määrästä. Niihin on laskettu vain rajoitusten alaiset ARA-vuokra-asunnot, mutta asumisoikeus-asuntoja ei ole mukana. Vuoden 2014 asuntokantatietoihin asumisoikeusasunnot sisältyivät.

Jako viiteen luokkaan antaa yksinkertaistetun ja keskimääräisen kuvan kunnan vuokra-asuntomarkkinoista. Todellisuudessa markkinatilanne kunnan sisällä vaihtelee alueen ja huoneluvun mukaan.